

Universitätsstadt Gießen

2. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES KL 09/05 „WALDWEIDE“, 1. ÄNDERUNG

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB, der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen.

Gießen, den 10.01.2025

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 22.01.2024 bis einschließlich 05.02.2024

- Es gingen keine Stellungnahmen ein.

OFFENLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB vom 28.03.2024 bis einschließlich 10.05.2024

Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen:

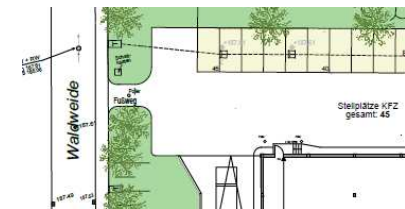
- keine

Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:

- aus Gießener Bürgerschaft, [REDACTED] Gießen (08.05.2024): Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der an der Waldweide gelegenen Grünfläche, die zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, die bestehende Rad- und Fußquerung auch planerisch gesichert werden sollte. Dieser Zugang zum Marktgelände ist bereits durch die folgende textliche planungsrechtliche Festsetzung 4.3. zulässig und muss nicht zusätzlich in der Plankarte dargestellt werden: „Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entlang der Straße Waldweide eine Fußwegeverbindung mit einer Breite von maximal 2,00 m zulässig.“

Zudem wird der Zugang im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt (siehe nebenstehenden Ausschnitt) und ist somit für den Vorhabenträger verpflichtend dauerhaft zu unterhalten.

Bei dem bestehenden Zugang handelt es sich nicht um eine über das Gelände führende Rad- und Fußgängerquerung, sondern um einen Marktzugang. Eine durchgängige Querung ist nicht möglich, da die Marktzufahrt in der Frankfurter Straße außerhalb der Betriebszeiten mit einer Schranke geschlossen sein muss, um eine Ruhestörung der benachbarten Wohnbevölkerung durch das Befahren und Beliefern in den Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auszuschließen.



Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

- keine

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB vom 28.03.2024 bis einschließlich 10.05.2024

Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen:

- Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (08.05.2024), siehe Seiten 4, 5

Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:

- Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt (04.04.2024): Hinweis auf ein zweites Flurstück im Bereich der Zufahrt, welches nicht im Eigentum des Vorhabenträgers ist, sowie auf einen Rechtschreibfehler.
Das angeführte, 20 m² große Grundstück wurde bei der Übertragung des Eigentums der vorherigen Firma auf die jetzige Vorhabenträgerin schlichtweg vergessen. Für die Berichtigung der Eigentümerschaft wurde bei Gericht ein Nachtragsliquidator bestellt und die Eigentümerschaft entsprechend korrigiert. Im Bereich der Grundstückszufahrt sind keine Veränderungen geplant.
- Deutsche Telekom Technik GmbH (12.04.2024): Hinweis auf bestehende Telekommunikationslinien im bzw. unter dem Vorhabengrundstück mit der Bitte um Aufnahme eines Hinweises im B-Plan.
Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger zur Kenntnis und Berücksichtigung weitergeleitet. Die Leitungslage ist bereits nachrichtlich in der Bebauungsplankarte dargestellt und wurde zum Satzungsbeschluss in der Begründung (siehe Kap. 5.2.4.) redaktionell ergänzt. Dem Vorhabenträger ist sie bekannt und auch im Grundbuch dinglich gesichert.
- Mittelhessische Wasserbetriebe MWB (23.04.2024): Hinweis auf Notwendigkeit einer Drosselabflußspende.
Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger zur Kenntnis und Berücksichtigung weitergeleitet und zum Satzungsbeschluss redaktionell in der Begründung und den Hinweisen der textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt (siehe Kap. 10). Im Entwässerungsantrag ist, parallel zum Baugenehmigungsverfahren, die Planung der Entwässerungsanlagen zur Genehmigung bei den MWB vorzulegen; sie gehört nicht zum Regelungs-inhalt des Bebauungsplanes.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (25.04.2024): Hinweise zu notwendigen Untersuchungen und Vorgaben zur Kampfmittelräumung.
Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger zur Kenntnis und Berücksichtigung weitergeleitet. Hinweise zur Kampfmittelräumung sind im Bebauungsplan bereits in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung enthalten. Zur Klarstellung wurden sie redaktionell ergänzt (siehe Kap. 5.1.11 und 10).

- Landkreis Gießen, Wasser- und Bodenschutz (30.04.2024): Hinweise zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit, der Beachtung einschlägiger Bodenschutzregelungen sowie zur abwassertechnischen Erschließung.
Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger zur Kenntnis und Berücksichtigung weitergeleitet und, sofern noch nicht enthalten, in der Begründung der Bebauungsplanänderung redaktionell ergänzt (Kap. 5.2.2).
- Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (02.05.2024): Keine Bedenken, aber allgemeine Hinweise zu brandschutztechnischen Anforderungen.
Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger zur Kenntnis und Berücksichtigung weitergeleitet. Sie betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes, sind aber bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.
- Regierungspräsidium Gießen, Immissionsschutz II (22.05.2024): Hinweis auf die Notwendigkeit einer Aktualisierung der schallgutachterlichen Untersuchung zur 2. Bebauungsplanänderung, da Verkehrsflächen anders angeordnet und weniger Stellplätze vorgehalten werden, die dann stärker frequentiert würden.
Dem Hinweis wurde gefolgt. Das neue Immissionsgutachten zeigt auf, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten sind und wurde der zuständigen Stelle vorgelegt und von ihr akzeptiert.

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

- Avacon Netz GmbH (28.03.2024)
- PLEdoc GmbH, Netzauskunft (28.03.2024)
- Ericsson Services GmbH (02.04.2024)
- TenneT TSO GmbH (02.04.2024)
- Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragter (03.04.2024)
- Stadtwerke Gießen AG, Wärmeversorgung (04.04.2024)
- Stadtwerke Gießen AG, Netze Energie + Wasser (09.04.2024)
- Gemeindevorstand der Gemeinde Hüttenberg (10.04.2024)
- EAM Netz GmbH (10.04.2024)
- Landkreis Gießen, Verkehr (16.04.2024)
- Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (25.04.2024)
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (29.04.2024)
- Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt (03.05.2024)
- HessenArchäologie, Landesamt für Denkmalpflege Hessen (07.05.2024)
- Industrie- und Handelskammer IHK Gießen-Friedberg (08.05.2024)
- Magistrat der Stadt Wetzlar (08.05.2024)

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

Universitätsstadt Gießen, Büro für Frauen und Gleichberechtigung
Universitätsstadt Gießen, Wirtschaftsförderung
Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt
Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt
Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde
Universitätsstadt Gießen, Hochbauamt, Bodendenkmalpflege
Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- und Fuhramt
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, A. Malkmus
Bund für Umwelt und Naturschutz Hessen, D. Greiner
Deutscher Gebirgs- und Wanderverein, Landesverband Hessen
Universitätsstadt Gießen, Dez. II Klimaschutzmanagement
Universitätsstadt Gießen, Dez. II Lokale Nahverkehrsorganisation
Universitätsstadt Gießen, Dez. II Verkehrskoordination
Deutsche Ges. für Gartenkunst und Landschaftskultur DGGL Hessen, W-D. Hirsch
Handelsverband Hessen-Süd e.V.
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., M. Korn
Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Gesundheitsamt und Kreisstraßen
Magistrat der Stadt Linden
Mittelhessen Netz GmbH, MIT.N Abt. Stromversorgung und Gasversorgung
Polizeipräsidium Mittelhessen, Verkehrsdienst Gießen
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Stadtwerke Gießen AG, Nahverkehr-Services

über Dezernat II

Stadtplanungsamt
Frau Kron

**Stellungnahme zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes KL 09/02
„Waldweide“; 1. Änderung**

Ihr Schreiben vom 27.03.2024

Folgende Stellungnahme wird abgegeben:

1. Altlasten / Bodenschutz

Aus altlasten- und bodenschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes KL 09/02 „Waldweide“ keine Bedenken.

2. Entwässerung

Keine Anmerkungen.

3. Naturschutzfachliche Stellungnahme

1. Wir bitten vor Satzungsbeschluss um Vorlage der im Frühjahr/Sommer 2024 erhobenen faunistischen Ergebnisse.

4. Stadtklima und Klimaanpassung

2. Im Wesentlichen gelten aus bioklimatischer Sicht weiterhin die Aussagen der Stellungnahme vom 21.01.2015 zum damaligen Bebauungsplan. Zur Verbesserung bei Gesundheit belastenden Hitzeperioden sind über die Parkfläche verteilte, schattenspendende Großbäume erforderlich.
3. Die aktuelle Änderung ermöglicht einen externen Back-Shop auf dem Stellplatzbereich. Wir empfehlen die Überprüfung des geplanten Aufstellungsplatzes. Durch eine Änderung der Ausrichtung könnte der in der Ecke befindliche Baum erhalten und ein Strömungshindernis vermieden werden.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. KL 09/05 „Waldweide“ 2. Änderung
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur, Altablagerungen

vom:
08.05.2024

Behandlungsvorschlag

Zu 1.: Das Ergebnis der Kartierung liegt noch nicht vor. Der Bitte wird entsprochen werden. Falls die faunistischen Ergebnisse zeigen sollten, dass Maßnahmen zum Artenschutz, wie beispielsweise die Aufhängung von Nistkästen, erforderlich sein sollten, so werden diese, in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur, verpflichtend an den Vorhabenträger zur Umsetzung geleitet werden. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenem Änderungsverfahren aufgenommen worden.

Zu 2.: Die angeführte Stellungnahme vom 21.05.2015 ging im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit zur vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Norma-Marktes ein. Sie wurde in der anschließenden Entwurfserarbeitung soweit berücksichtigt, dass zur späteren Entwurfssoffenlage vom Amt für Umwelt und Natur keine Bedenken oder Anregungen mehr geäußert wurden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ihm wird in der Änderungsplanung dahingehend entsprochen, dass auf der Parkplatzfläche des Marktes mehr Bäume erhalten werden, als nach der Gießener Stellplatzsatzung eingefordert werden könnten. Es sind künftig nur noch 45 Stellplätze geplant. Laut Gießener Stellplatzsatzung müssten dafür 5 Bäume gepflanzt werden. Vorhanden und dauerhaft zum Erhalt bestimmt sind im Bereich der Stellplätze jedoch 9 Bäume.

Zu 3.: Alternative Stellungen des Back-Shops mit Café wurden auch im Planungsamt untersucht. Es zeigte sich aber, dass bei einer, wie in der Stellungnahme vorgeschlagenen Drehung und Versetzung des Gebäudes, weder die Zugänglichkeit des Shops noch die erforderlichen Stellplätze ausreichend dargestellt und funktional angeordnet werden können.

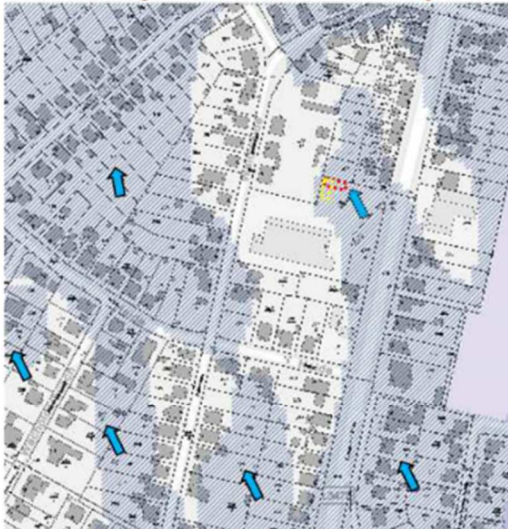
Daher kann der Empfehlung nicht gefolgt werden.

Der angesprochene, in der Ecke befindliche Baum sowie ein zweiter Baum, werden für die Umsetzung des Vorhabens entfallen müssen, werden aber beide durch Neupflanzungen kompensiert werden, bzw. falls bei dem kleineren Baum möglich, wird dieser verpflanzt werden.

Zu 3.



Zur Verdeutlichung der An- und Durchströmungsverhältnisse (blaue Schraffierung), hier die Darstellung der Kaltluftvolumenströmung durch den Siedlungsbereich.



i. A.

Christian Eschenbrenner
Stellv. Amtsleiter

Vc

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. KL 09/05 „Waldweide“ 2. Änderung
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur, Altablagerungen

vom:
08.05.2024

Behandlungsvorschlag

Noch zu 3.: Nach den in der Stellungnahme angeführten Abbildungen zu den Luftströmungsverhältnissen, streicht die Kaltluftströmung sowohl über die meist zweigeschossige Straßenrandbebauung, als auch über die kleinteiligen Nebenanlagen im Blockinnenbereich und die bestehende Lärmschutzwand hinweg (Darstellung der schraffierten Flächen und der Pfeile). Daher dürfte von dem geplanten, nur erdgeschossigen Gebäude für den Back-Shop mit Café keine nennenswerte Beeinträchtigung des Kaltluftkorridors ausgehen. Zudem führen die Kaltluftströme nicht von Süden nach Norden, sondern von Südosten nach Nordnordwesten, so dass die 17 m lange Gebäudefront fast im gleichem Maße wie die 9 m lange Gebäudeseite angetroffen wird.



Abbildung 5: Kaltluftproduktionsflächen (links) und Kaltluftströmung (rechts) mit dominierender nächtlicher Strömungsrichtung (blaue Pfeile) (GEO-NET 2014) und Kennzeichnung Plangebiet

Abbildungen aus der zitierten Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur vom 21.01.2015 zur 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung in der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Eintrag des Plangebietes